



A. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet (siehe B. 1.)
 - Unz. I-IV u.ä. Unzulässige Betriebsarten / Anlagen gemäß den Abstandsklassen der Abstandsliste 1998 und mit ähnlichem Emissionsgrad (siehe B. 2.)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - H max. 12m Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter (siehe B. 6.)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise (siehe B. 7.)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe B. 8.)
 - Fläche für die Allgemeinheit, die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (siehe B. 9.)
 - zu erhaltender Bachlauf bzw. Teich mit Uferböschung
- Sonstige Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Nachrichtliche Darstellungen**
 - 593 Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - vorhandener Wirtschaftsweg

B. Textliche Festsetzungen

- Im Bereich des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich nur Garten- und Landschaftsbetriebe sowie der Nutzung zugeordnetes Wohnen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Im Wege der Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB können solche Betriebe zugelassen werden, die sich im Hinblick auf ihre Anforderungen an und Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft sowie in städtebaulicher Sicht nicht wesentlich von einem Garten- und Landschaftsbetrieb unterscheiden.
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO solche Betriebe und Anlagen unzulässig, die gemäß der Abstandsliste zum Abstandsverbot vom 02.04.1998 (Ministerialblatt für das Land NW – Nr. 43 vom 02.07.1998) zu den Abstandsklassen I - IV gehören. Gleiches gilt für Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden.
- Im Bebauungsplangebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO isolierte Einzelhandelsbetriebe (reine Verkaufsstätten, die sich ganz oder überwiegend an den Endverbraucher wenden) mit innenstadtypischen Sortimenten unzulässig.
 - Als innenstadtypische Sortimente gelten:
 - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
 - Schuhe und Lederwaren,
 - Spielwaren und Sportartikel,
 - Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel,
 - Musikalien, Schallplatten,
 - Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel,
 - Radios, HiFi-Geräte, Fernsehgerätee und Car-Hifi,
 - Schreibwaren und Bücher,
 - Drogerieartikel und Arzneimittel,
 - Nahrungs- und Genussmittel.
- In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten unzulässig.
- In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Gebäude für freie Berufe gem. § 13 BauNVO unzulässig.
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird von deren Oberkante und von der endgültigen Höhe der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. Die Höhenlage der maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche wird von der Fahrbahnhöhe gemessen.
- Sonderbauwerke wie Schornsteine, Silos, Kranbahnen, Kühltürme etc. können gem. § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer Höhe von 20 m ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch Baukörperlängen über 50 m zulässig sind.
- Für die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt:
 - a) **Anlage von Feldhecken**
 Abpflanzung des nördlichen und südlichen Abschlusses des Plangebietes sowie der Südseite des gewerblich genutzten Geländes durch Initialpflanzung von Schlehen-Weißdorn-Hecken, querlaufend, d.h. in Ost-West-Richtung als Gehölzriegel/ Hecken zur Abgrenzung des Gewerbebetriebes sowie des Weges im Süden. Die Hecken sollten 3- bis 5-reihig sein und eine Pflanzbreite von 5 m sowie eine Saumbreite (ohne den unten beschriebenen Krautsaum) von beidseitig je 1,5 m haben.

- Vorzusehen sind folgende Gehölzarten, die in dieser Zusammensetzung der potentiellen natürlichen Vegetation am Nächsten kommen:
- | | |
|----------------------|---|
| 15,0 % Hainbuche | Carpinus betulus |
| 12,5 % Stieleiche | Quercus robur, davon 2 % als Überhälter |
| 15,0 % Hasel | Corylus avellana |
| 10,0 % Weißdorn | Crataegus monogyna |
| 10,0 % Schlehe | Prunus spinosa |
| 10,0 % Heckenrose | Rosa canina |
| 5,0 % Holunder | Sambucus nigra |
| 5,0 % Vogelkirsche | Prunus avium |
| 5,0 % Feldahorn | Acer campestre |
| 5,0 % Salweide | Salix caprea |
| 5,0 % Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| 2,5 % Rotbuche | Fagus sylvatica |

Von den angeführten Gehölzen sind die Baumarten (Stieleiche, s.a.o., Rotbuche, Vogelkirsche) als Überhälter zu pflanzen. Sie sollten als 1x1 Heister 100-150 oder als 2x2 Heister 150-200, die übrigen Gehölze als 2- bis 3-jährige Sämlinge 50-80 (- 120) gepflanzt werden und in jedem Fall aus autochthonen (herkunftsgesicherten) Beständen stammen.

Der Reihenabstand soll 1 m, der Pflanzabstand innerhalb der Reihen 0,75 m betragen. Die Baumarten sollen zentral, die Sträucher randlich sowie alle Gehölzarten gruppen- bzw. truppweise gepflanzt werden. Die Abstände zwischen den Überhältern sollen mindestens 15 m betragen. Ggf. sind die Überhälter anzupflücken (Pflöckdurchmesser 5 cm, Kokosstrick).

Bei langen Heckenstreifen sollte es gehölzfreie Abschnitte mit einer Breite von maximal 5 m geben.

In den ersten 3 Jahren sollten die Hecken zweimal jährlich freigeschnitten werden. Das Mahdgut verbleibt vor Ort. Alle 10 bis 15 Jahre sind die Hecken auf den Stock zu setzen. Das Schnittgut ist vor Ort zu häckseln und verbleibt dort.

Entwicklung von Wildkrautstreifen (Hecken-/ Gehölzsäumen) (=Brachen)

Allseits um die Planfläche sowie den Hecken jeweils beidseitig vorgelagert soll ein Streifen von weiteren 5 m als Wildkrautraum der Sukzession überlassen werden, damit sich dauerhaft krautige lineare Strukturen als Lebensraum sowie zur Kompletierung des Biotopverbundes entwickeln können. Dieser Streifen soll nur alle 5 Jahre bemäht werden, damit er frei von Gehölzaufwuchs bleibt.

Anlage von Artenschutzgewässern:

Anlage von 3 Kleingewässern (Fläche 1.200 m²) mit unterschiedlichen Flach-Tief- (Tiefzone mit einem tiefen Kolk von 1,5 m bis 2,0 m; wechselnde bis 50 cm tiefe, unbeschattete Flachzonen) und unregelmäßig mit Buchten und Halbinseln profilierten Uferzonen (Ufersaumprofil 1,5 bis 1:12) und einer teilweise Eingrünung mit Kopfweiden und anderen standortgerechten Gehölzen in unregelmäßigen Abständen. Eine Bepflanzung mit Wasserpflanzen oder Röhricht hat dagegen zu unterbleiben. Die Anlage der Teiche sollte nach Möglichkeit im Spätherbst oder Frühjahr bei geringsten Grundwasserständen erfolgen. Das Bodenmaterial soll für die Anlage der Wallhecken genutzt werden.

Pflanzen von Kopfweiden (am Feuchtbiotop, Punkt c)

Die Kopfweiden sind als Weidensteckhölzer mit einer Länge von 3 m mindestens 0,5 m tief einzugraben und spätestens alle 10-12 Jahre zu schneiteln. Das Material sollte aus Kopfweiden-Pflegemaßnahmen im umgebenden Landschaftsraum stammen (ca. 10-18 Jahre alte, bei der Kopfweidenschnittelung anfallende Astabschnitte).

Gewässeroptimierung (=Veränderung zum Feuchtbiotop):

Der Nutzteich im Nordwesten des Planbereiches soll durch Abflachen der Uferböschungen sowie Ausdünnen und bw. Entfernen der Ufergehölze strukturell optimiert und damit ökologisch aufgewertet werden.

Anlage und Pflanzung von Wallhecken:

Der Bodenaushub der Teiche wird im Osten westlich des vorhandenen Wirtschaftsweges zu einem 1 m hohen und 5-10 m breiten Wall aufgeschüttet und mit Stieleiche, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hundstose, Schlehe, Feldahorn, Hartriegel, Holunder und Hainbuche (im Abstand von 1 m x 1 m) bepflanzt.

Nutzungsaufgabe mit umgelenkter Sukzession:

Es wird die Aufgabe jeglicher Nutzung vorgesehen, d.h. die Fläche wird der ungelenteten Sukzession (natürlichen Entwicklung ohne Einsatz, Brache) überlassen und nur alle 5 Jahre gemäht. Die Fläche wird weder gedüngt noch gekalkt noch mit chemischen Spritzmitteln behandelt.

Aufforstungen:

Pflanzung von bodenständigen Gehölzen (Rotbuche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche).

Pflanzungen von Obstbäumen / Entwicklung einer Streuobstwiese:

Südlich des Gewerbebetriebes sollen bei lockerer Pflanzdichte ca. 40 Obstbäume verschiedener Obstsorten (Flächenbedarf ca. 4.000 m²) gepflanzt und gegen Schäden durch Weidevieh oder Wildbiss geschützt werden. Die Pflanzung soll -soweit verfügbar- ausschließlich Hochstämme regionstypischer alter Sorten (wenig anfällig gegen Schädlinge und Krankheiten) enthalten. Die Grünlandflächen im Bereich der Obstbaumwiese werden weder gedüngt noch gekalkt noch mit chemischen Spritzmitteln behandelt.

Folgende Sorten (Hochstämme, mindestens je 2 Stämme pro Sorte) sollen in jedem Fall angepflanzt werden:

- Apfelbäume: Cox Orange, Goldparmäne, Roter Boskop, Freiherr von Berlepsch; Pflanzabstände 10-12 m
- Birnbäume: Gelferts Butterbirne; Pflanzabstände 10-12 m
- Kirschbäume: Schwarze Knorpekirische; Pflanzabstände 10-12m
- Zwetschgenbäume: Hauszwetschge; Pflanzabstände 6-8 m

9. Südlich des Hagenbaches ist ein 10 m breiter Uferstreifen, zum Gewässer 2. Ordnung westlich der Gewerbefläche sowie zum vorhandenen Teich ein 5 m breiter Uferstreifen, von jeglicher Bebauung, intensiver Nutzung und Geländeerhöhung freizuhalten als Fläche für die Wasserwirtschaft.

C. Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelzufunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
- Die Durchführung aller beabsichtigten Bauvorhaben sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (z. B. Sickerschacht) bedarf der Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

D. Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz) v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NRW. S. 386)
- Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 07.03.1995 (GV. NRW. S. 218), zuletzt geändert am 24.10.1998 (GV. NRW. S. 687).
- Wassergesetz des Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926).

GEMEINDE EVERSINKEL

Bebauungsplan Nr. 43
"Am Hagenbach"

M. 1:1000

